

調查

報道

全港現有逾4萬幢私樓，在日常保養管理，以至每30年一次定期大維修均涉數萬元甚至上億元工程費，現時香港兩類業主組織雖各有優點，但局限性亦不少，不時出現法團或業委會賬目混亂，管理公司被拖欠管理費，將一眾小業主告上法庭等。本報將一連三輯通過案例拆解管理亂象背後成因和改善建議，本輯率先揭露僅屬諮詢組織的業主委員會，本身並無法人身份，既無財政大權、又無權罷免管理公司，難以制衡及監察管理公司，令業主淪為「無牙老虎」，若要推翻不平等條款，往往要籌錢打官司。文/圖：專題組

無權業委會 硬食糊塗賬

管理公司亂開薪金轉嫁維修費 非法人身份無力制衡

■香港有不少老化的樓宇，需透過業主組織各項籌集費用行動進行維修。

業主立案法團及業主委員會對比

	業主立案法團	業主委員會
成立依據	按《建築物管理條例》(第344章)成立	根據大廈公契成立
性質	獨立法人	諮詢機構
權力		
查核屋苑所有財政	✓	✗
代表全體業主提告	✓	✗
任免管理公司	✓	視乎公契規定(通常無)

	業主立案法團	業主委員會
財務掌控	法團能掌管屋苑財政，小業主將管理費交給管理員後，由職員入數到法團戶口，再由法團支付屋苑各項開支。	小業主的管理費交予管理員後存入管理公司信託戶口，供管理公司使用，管理公司負責財務報表。
好處	能代表全體業主監督管理公司，甚至提告推翻不合理公契規定。	管理公司以其專業治理屋苑事務，減省小業主精力時間。
弊端	法團權力過大，若監察機制失效，容易出現利益輸送。	業委會無實權，管理公司權力過大，且難以監察管理公司，小業主容易受制於物管及發展商。



■該屋苑的商場扶手電梯逾九成保養費用，需由小業主承擔。

香港的業主組織大致分為業主立案法團及業主委員會兩類。在全港4.15萬幢私人住宅樓宇中，1.95萬幢已成立法團，1.42萬幢成立業委會及其他居民組織，其餘則為「三無」大廈。

業主組織本質上的不同，直接影響小業主、發展商及管理公司三方的制衡關係。其中，業委會與法團最大不同是，其本質僅屬協助加強各業主和管理公司溝通的諮詢組織，管理公司則通常是發展商的關連公司。若屋苑只成立業委會而無立案法團，財政大權就會落在管理公司手中。業委會既不能罷免管理公司，也無權查核整份財政報告，更無權插手屋苑管理。

操控屋苑事務 拒公開每月賬目

「管理費我哋有份畀，啲錢點使我哋竟無權知？」這是屯門一個入伙4年多屋苑業主的心聲。該屋苑只成立了業委會，屋苑大小事務由管理公司操控。儘管每戶每月交齊管理費，入伙首3年多每月結餘都赤字。業主吳先生指，在現行制度下，業委會對物管公司缺乏監管權。業主只知屋苑大概的財政狀況，無從得知每筆錢的去向，如該屋苑高峰時聘用員工包括保安、清潔等共32人，不斷追問才獲告知過往每月員工薪金約73萬元，後因招聘困難減至28人，但每月薪金開支竟相若。管理處未能作合理解釋，也不肯公開整份賬目。

業委會又發現幾筆「糊塗賬」，發展商本承諾在屋苑入伙首年，沙井若有問題會支付維修費，但後來業主無意中發現保養期間有沙井倒灌，物管公司竟將維修費算在業主身上。業主們為討回公道，夾錢徵詢法律意見，再與發展商及管理公司進

行多次談判，最後才爭取到由發展商埋單。另一筆「糊塗賬」則是管理公司將加強停車場保安對講機信號的12萬元費用轉嫁至小業主身上，更推說涉及「防盜系統」，變相要小業主夾錢幫發展商及車位業主埋單承擔責任。吳先生指，一眾小業主正透過談判協商討回費用，並坦言都不知過去還預了幾多筆「糊塗賬」。

在目前的制度下，業委會責任遠多於權力，常觸發小業主與管理公司及發展商之間的矛盾，新界東一個私人屋苑近月就為權與責的不對稱發生糾紛。在該屋苑規劃之初，發展商參照官批地契擬訂屋苑公契，將24小時公眾通道及之間的升降機、接駁港鐵站和發展商名下商場的扶手電梯等公共地方也納入地契範圍，小業主需承擔這些公眾地方九成以上的維修保養費用，發展商只分攤不足1%費用。

該屋苑業委會早前獲大量業主投訴指，大量邨外路人使用該公眾通道內4部升降機及兩條扶手電梯往返港鐵站，以及到達發展商旗下商場購物，但該業委會提供文件顯示，屋苑業主今年需承擔有關公共地方96.38%的保養費，而商場大業主（即發展商）只需承擔商業及公共大堂合計0.34%保養費，另外3.28%由其他相關租客承擔。

跟進該屋苑業主投訴的西貢區區議員方國珊指，該業委會過去多次向政府、發展商等反映問題，要求採用公平的百分比承擔公共地方保養費，但業委會本質是諮詢機構，發展商「意見接受，態度照舊」，業委會也無可奈何。這案例正正反映業委會在現有機制下，無法制衡管理公司、發展商。

成立業委會或法團 要睇大廈公契

一幢大廈或屋苑是成立業委會，抑或立案法團取決於許多因素，最決定性是大廈公契規定。一般而言，發展商會在大廈入伙前草擬公契，為管理大廈定立許多規章，若公契定明大廈要成立業委會，入伙後業主就無可選擇地要成立業委會。在一般情況下，這些只有業委會的屋苑，入伙前已聘用發展商旗下管理公司，由於業委會沒有任免權，有關管理公司也能「永續」下去。

若公契無明確規定，業主就有權選擇採用任何業主組織，但仍有不少看似「有得

揀」的大廈採用被揶揄為「無牙老虎」的業委會。沙田法團聯席秘書長祝慶台解釋，這類大廈最終採用業委會主要有三個主因：一是政府只注重宣傳成立法團的好處，但未能向法團提供支援。二是多數小業主並非物管及財政專業人士，無信心能處理大廈大小事務，擔心一旦管理不善，甚至有圍標集團滲入法團。這種情況多見於中小型私人屋苑，以居屋或租置公屋尤甚。三是即使公契沒限制成立哪種形式的業主組織，但實際上小業主未必夠票成立法團。